

# **TINJAUAN YURIDIS ATAS TINDAKAN DEBITUR YANG MENOLAK PENGOSONGAN BARANG JAMINAN YANG DIEKSEKUSI OLEH BANK**

**YOICE IRENE LAMTIUR P**

## ***ABSTRACT***

*In a banking credit, the bank as creditor usually do the collateral binding in which in this research is a commitment right to save the credit distribution according to UUHT No. 4 of 1996. If debtor is in default, the creditor has a right on execution of the quarantee object based on the applied rule. This research is a normative low study in descriptive analytic design. Based on the result of research it indicates that the procedure of execution of quarantee object is if the debtor is in default in payment the debt that indicated by the warning letter by creditor for 3 times and somation of the legal representative of creditor for 3 times. The implementation of the execution of the guarantee object gain the opposed of debtir so the creditor to the enforcement by flat execution from the district court of Batam by ask the bailiff of the court of Batam and the police of Batam. The creditor before the execution must do the negotiation to the creditor to avoid the resistance in the execution of the object.*

**Kata Kunci : Penolakan Pengosongan Objek Hak Tanggungan, Debitur, Eksekusi oleh Bank Selaku Kreditur**

## **I. Pendahuluan**

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai bank note. Salah satu fungsi bank adalah sumber pendanaan bagi suatu kegiatan usaha, yang pada akhirnya merupakan stimulus bagi penggerak roda perekonomian. Peranan perbankan sangat penting sebagai faktor pendorong kegiatan ekonomi. Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama bank yang mengandung resiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Namun mengingat bank sebagai lembaga intermediasi yang sebagian besar dananya berasal dari dana masyarakat maka pemberian kredit perbankan merupakan suatu kewajiban dalam rangka penyaluran dana bank dalam membantu perekonomian masyarakat.

Bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman / kredit memiliki ketentuan-ketentuan sebagai pedoman dalam penyaluran kreditnya. Menurut Sigit Triandaru kredit adalah pemberian fasilitas pinjaman

kepada nasabah, baik berupa pinjaman tunai (*cash loan*) maupun pinjaman non tunai (*non-cash loan*) yang memiliki ketentuan dan tata cara yang diatur di dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998.<sup>1</sup>

Dalam pelaksanaan kredit, kreditur harus memperhatikan azas-azas perkreditan yang benar. Menurut Hermansyah untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada formula 5C. 5C tersebut adalah : (1) *Character* (watak), (2) *Capacity* (kemampuan), (3) *Capital* (modal), (4) *Condition* (kondisi ekonomi), (5) *Collateral* (Jaminan).<sup>2</sup>

Praktek pemberian kredit dilaksanakan dengan menggunakan prinsip 5C yaitu (*character, capital, capacity, condition of economic* dan *collateral*) sebagai suatu upaya bank dalam melakukan penseleksian terhadap para nasabah (debitur) yang mengajukan permohonan kreditnya. Tujuan melaksanakan seleksi terhadap nasabah (debitur) tersebut adalah untuk mengamankan penyaluran kredit yang dilaksanakan oleh bank tersebut agar tidak terjadi kemacetan dalam pembayarannya. Meskipun pihak bank telah melakukan penyaluran kredit dengan prinsip kehati-hatian namun tetap saja dalam penyaluran kredit tersebut mengalami permasalahan tunggakan / kredit macet yang dapat mengurangi aset dari bank tersebut. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi sehingga debitur tidak mempunyai kemampuan untuk membayar kembali pinjaman yang telah diberikan oleh bank. Faktor utama penyebab terjadinya kemacetan dalam pembayaran kredit oleh nasabah kepada bank adalah kondisi ekonomi yang labil sehingga mengakibatkan terjadinya kesulitan ekonomi pada nasabah yang pada akhirnya menimbulkan kesulitan membayar kredit tersebut.<sup>3</sup>

Ketidak mampuan debitur untuk membayar kembali penyaluran kredit yang diterimanya, akan berdampak kepada agunan yang diberikan oleh nasabah kepada bank yang menjadi jaminan pembayaran kembali kredit yang diterimanya

---

<sup>1</sup> Siti Triandaru dan Totok Budisantoso, *Prinsip-Prinsip Kredit Perbankan*, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2007), hlm. 36

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Renada Media, 2005), hlm.59.

<sup>3</sup> Ketut Rindjin, *Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta : Gramedia Pustaka, 2008), hlm. 31

tersebut. Dengan demikian pemberian agunan berupa tanah dan bangunan yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan bagi bank untuk mengamankan penyaluran kreditnya. Agunan berupa tanah dan bangunan yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang. Oleh karena itu dalam setiap transaksi pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debiturnya lebih didominasi oleh agunan berupa tanah dan bangunan yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan.<sup>4</sup>

Dalam rangka menciptakan adanya suatu lembaga jaminan yang kuat serta dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan terhadap pemberian kredit oleh perbankan, pemerintah telah mengundang dan memberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan jaminan terhadap barang tidak bergerak berupa tanah maupun bangunan. Untuk jaminan bagi barang bergerak pemerintah juga mengundang Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Benda jaminan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah benda jaminan tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang diikat dengan jaminan Hak Tanggungan sebagaimana terdapat dalam ketentuan UUHT No. 4 Tahun 1996.<sup>5</sup>

Dalam UUHT, Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ("SKMHT") hanya diperkenankan dalam suatu keadaan tertentu (khusus), yaitu apabila Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) atau Notaris untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Dalam keadaan yang demikian maka, pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak yang lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada Notaris atau PPAT yang keberadaanya menjangkau wilayah kecamatan. Subtansi dari SKMHT juga dibatasi oleh UUHT, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan, tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui

---

<sup>4</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 58

<sup>5</sup> R. Subekti, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : Alumni, 2003), hlm. 29

pengalihan, memuat nama dan identitas kreditur, debitur, jumlah uang, serta obyek Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Salah satu ciri Hak Tanggungan dikatakan kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji (*wanprestasi*) kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.<sup>7</sup>

Eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses litigasi apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*). Sedangkan diketahui apabila piutang macet karena debitur *wanprestasi* dimana piutang negara termasuk tagihan bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN. Sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari Bank swasta atau perorangan termasuk badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.<sup>8</sup>

Dalam suatu perjanjian kredit perbankan dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit tersebut, bank sebagai kreditur hanya memegang sertipikat Hak Tanggungan yang telah terdaftar dan dikeluarkan oleh kantor pertanahan tempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Sedangkan penerima kredit selaku debitur tetap memegang atau menduduki objek Hak Tanggungan tersebut. Di dalam sertipikat kepemilikan dari objek Hak Tanggungan tersebut oleh kantor pertanahan telah ditulis kata-kata bahwa hak kepemilikan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang dari pemilik objek Hak Tanggungan tersebut kepada bank yang memberikan kredit.<sup>9</sup>

Namun dalam praktek di lapangan terdapat kesulitan untuk melakukan eksekusi sebagaimana kasus 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen di komplek Perumahan Sakura Garden Batam Persil Nomor 97 sesuai dengan HGB Nomor 77 seluas 90 m<sup>2</sup>. Dalam penelitian ini debitur yang berinisial Sr adalah

---

<sup>6</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, (Surabaya : Munair, 2006), hlm. 19

<sup>7</sup> M. Bahsan. *Hukum Jaminan Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 43

<sup>8</sup> Benny Waluyo, *Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : ANDI, 2005), hlm. 79

<sup>9</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, (Bandung : Alfabeta, 2003), hlm. 265

pemilik sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen di Komplek Perumahan Sakura Garden Batam Persil No. 97 sesuai dengan HGB No. 77 seluas 90m<sup>2</sup>. Bahwa tanah tersebut oleh debitur telah dipasang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan No. 170/2005 dihadapan PPAT Soehendro Gautama sebagai jaminan atas pemberian fasilitas kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam. Oleh karena batas waktu jatuh tempo hutang debitur terhadap kreditur telah terlampaui, dan Bank UOB Indonesia telah mengirimkan somasi (peringatan) kepada debitur untuk membayar hutang-hutangnya kepada bank selaku kredtur, namun tidak diindahkan oleh debitur dan debitur tidak memiliki itikad baik dalam melakukan pelunasan terhadap hutang-hutangnya.

PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam sebelum mengirimkan somasi juga telah melakukan upaya lain yaitu upaya penagihan secara persuasif dengan mendatangi rumah debitur berkali-kali dan melakukan pendekatan secara kekeluargaan agar debitur dapat melakukan pembayaran atas hutang-hutangnya dengan kemudahan-kemudahan yang ditawarkan oleh kreditur. Namun upaya-upaya yang dilakukan oleh kreditur tersebut tidak membuahkan hasil dan debitur tetap tidak mampu melakukan pembayaran terhadap hutangnya yang telah jatuh tempo tersebut.

Setelah berbagai upaya dilakukan oleh kreditur tidak membuahkan hasil, maka kreditur yang dalam hal ini adalah PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam melakukan upaya hukum terakhir (*ultimum remedium*) yaitu melakukan eksekusi terhadap objek barang jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan peringkat pertama tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun debitur menolak untuk mengosongkan rumah tersebut dengan tetap bertahan tidak mau keluar dari rumah yang telah menjadi objek Hak Tanggungan tersebut. Perbuatan debitur yang tetap menguasai objek Hak Tanggungan dan tidak mau mengosongkan rumah tersebut, jelas telah merugikan PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam karena objek Hak Tanggungan berupa rumah yang telah diduduki oleh debitur tersebut secara hukum seharusnya dieksekusi oleh kreditur sebagai jaminan pelunasan hutang-hutang dari debitur tersebut.

Eksekusi objek Hak Tanggungan yang telah dilakukan PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam tersebut adalah upaya hukum untuk mengambil piutangnya setelah objek tanggungan Hak Tanggungan yang telah dieksekusi tersebut di lelang oleh lembaga lelang secara terbuka. Hasil pelelangan dari rumah tersebut akan diambil sebagai pelunasan piutang dari kreditur dan sisanya akan dikembalikan kepada kreditur. Namun karena debitur tetap bertahan menduduki rumah tersebut maka proses hukum eksekusi menjadi terhalang dan kreditur dalam hal ini adalah pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam tidak dapat mengambil pelunasan atas piutangnya. Dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan kreditur memiliki hak preferen yaitu hak yang didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya sehingga pihak kreditur seharusnya dapat melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang eksekusi barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka permasalahan yang dibahas secara lebih mendalam dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana prosedur eksekusi barang jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur?
2. Apa yang menjadi hak debitur bila terjadi eksekusi yang dilakukan oleh kreditur terhadap barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan?
3. Bagaimana tindakan kreditur apabila debitur menolak pengosongan barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis prosedur eksekusi barang jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur.

---

<sup>10</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2008), hlm. 12

2. Untuk menganalisis hak debitur bila terjadi eksekusi yang dilakukan oleh kreditur terhadap barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.
3. Untuk menganalisis tindakan kreditur apabila debitur menolak pengosongan barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perbankan .
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan pendukung dari bahan hukum primer yang berupa buku, hasil-hasil penelitian dan atau karya ilmiah, buku tentang pemerintahan daerah, otonomi daerah, pemekaran/ perluasan wilayah dan hukum pendaftaran tanah pada umumnya
- c. Bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti kamus hukum ensiklopedia, kamus umum dan lain sebagainya.

Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*). Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer, sekunder maupun tertier yang berkaitan dengan penelitian ini. Disamping itu penelitian ini juga didukung dengan wawancara terhadap debitur 1 orang, juru sita Pengadilan Negeri Batam 1 orang dan kepala bagian kredit PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam 1 orang, Staff Administrasi Kredit PT. Bank UOB Indonesia PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam 1 orang, selaku kreditur, Notaris PPAT Batam 1 orang yang dalam penelitian ini memiliki kapasitas sebagai informan dan narasumber.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam pada awalnya memberikan kredit modal usaha sebesar Rp 2.000.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada debitur Sr dengan jaminan Hak Tanggungan berupa 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen di Komplek Perumahan Sakura Garden Batam Persil No. 97 sesuai dengan HGB No. 77 seluas 90 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut oleh debitur telah dipasang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan No. 170/2005 dihadapan PPAT Soehendro Gautama sebagai jaminan atas pemberian fasilitas kredit modal usaha sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam, dengan jangka waktu kredit selama 3 (tiga) tahun dan bunga per tahun 11,5% (sebelas koma lima persen) dan angsuran per bulan Rp 7.475.000 (tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah ).

Pada saat dilaksanakannya *parate* eksekusi oleh pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam debitur Sr melakukan pellawanan dengan tidak mau mengosongkan objek Hak Tanggungan tersebut. Debitur Sr beserta keluarganya melakukan perlawanan bahwa mengusir pelaksana eksekusi dari PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam tersebut sehingga eksekusi tersebut tidak dapat dilaksanakan dan ditunda. Pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam setelah gagal melakukan eksekusi dengan kekuasaan sendiri kembali melakukan pendekatan terhadap pihak debitur Sr beserta keluarganya agar mau pindah dan mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Namun pihak debitur tetap bersikeras untuk tidak mau mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan dan justru meminta kepada pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam untuk memberikan kelonggaran pengunduran waktu pembayaran kredit atau melakukan restrukturisasi kredit.

Namun pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam tidak mengabulkan permohonan dari debitur Sr karena adanya itikad tidak baik dan prospek usaha yang tidak lagi memiliki harapan, sehingga putusan untuk melakukan eksekusi tetap harus dilaksanakan oleh PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam. Setelah negosiasi pertama yang dilakukan oleh pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam gagal, dilakukan negosiasi tahap kedua



dimana pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam melakukan pendekatan kembali terhadap debitur Sr dan keluarganya dan pada negosiasi kedua tersebut mencapai kesepakatan bahwa objek Hak Tanggungan tersebut akan dilakukan penjualan di bawah tangan dan diberikan kesempatan kepada debitur untuk melakukan penjualan kepada pihak ketiga agar dapat mencapai harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak.

Namun kesempatan untuk melakukan penjualan di bawah tangan yang dilakukan debitur atas persetujuan kreditur tidak memperoleh hasil yang diinginkan karena hingga batas waktu yang telah ditentukan rumah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut tidak juga dapat terjual. Oleh karena itu pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam kembali melakukan pendekatan untuk membujuk debitur Sr dan keluarganya agar mau mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut sehingga dapat dilakukan penjualan oleh pihak bank selaku kreditur melalui badan lelang. Hal tersebut kembali ditolak oleh debitur Sr dan debitur Sr kembali meminta untuk diberi kesempatan melakukan penjualan di bawah tangan kembali atas ijin dari kreditur PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam .

Permohonan eksekusi yang diajukan oleh pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam memperoleh putusan disetujui oleh pengadilan dan juru sita Pengadilan Negeri Batam beserta beberapa aparat kepolisian datang kelokasi objek jaminan Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi. Namun eksekusi dengan bantuan juru sita Pengadilan Negeri Batam tersebut juga memperoleh perlawanan dari pihak debitur Sr beserta keluarganya yang semakin banyak mempertahankan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Atas keadaan yang tidak kondusif tersebut juru sita Pengadilan Negeri Batam akhirnya menunda pelaksanaan eksekusi karena keadaan yang semakin tidak terkendali dilapangan yang mengarah kepada tindakan pelawanan kekerasan dari pihak debitur dan keluarganya.<sup>11</sup>

Pada awalnya tawaran uang pindah Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam ditolak oleh debitur Sr dan

---

<sup>11</sup> Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, (Jakarta : Harvarindo, 2003), hlm. 34

tetap bersikeras untuk tidak mau meninggalkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Atas sikap debitur Sr tersebut pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam menyatakan akan melakukan eksekusi dengan bantuan Pengadilan Negeri Batam dengan mengerahkan aparat keamanan yang lebih banyak lagi untuk memaksa debitur Sr pindah atau mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Akhirnya pihak debitur Sr beserta keluarganya karena mendengar keputusan yang diambil oleh pihak PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam untuk mengerahkan lebih banyak aparat keamanan untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut menyetujui menerima pembayaran uang pindah dari PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pada bulan Juni 2006 untuk mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Juru sita Pengadilan Negeri Batam yang melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan di lapangan tidak menggunakan upaya paksa mengeluarkan debitur Sr beserta barang-barang yang ada di dalam objek jaminan Hak Tanggungan tersebut mengingat kondisi dan keadaan lapangan yang tidak kondusif dan cenderung sudah bersifat anarkis. Oleh karena itu juru sita pengadilan memutuskan untuk menunda pelaksanaan eksekusi hingga keadaan dan kondisi lapangan lebih kondusif untuk dilakukan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.<sup>12</sup>

Dasar pelaksanaan lelang barang jaminan eksekusi Hak Tanggungan didasarkan kepada Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa, “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Pelaksanaan lelang pelaksanaan penjualan barang lelang eksekusi Hak Tanggungan tunduk kepada pasal 256 RBG, dimana dalam penjualan lelang tersebut pemegang Hak Tanggungan harus meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan selanjutnya Pengadilan yang akan mengajukan permohonan lelang pada KPKNL.

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Basia Ginting, Juru Sita Pengadilan Negeri Batam di ruang kerjanya, pada hari Selasa, pada tanggal 9 Desember 2014, pukul 11.30 WIB.

Proses permohonan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian terlebih dahulu. Proses pemberian kredit merupakan tindakan terencana dengan menekankan prinsip kehati-hatian yaitu melakukan tindakan awal dengan cara menganalisa pendahuluan, pembukuan, dan melakukan deteksi awal terhadap segala kemungkinan yang timbul atas diberikannya kredit kepada debitur. Menurut Sari Pujiati (Kabag Operasional PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam), proses awal pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan adalah dilakukannya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Calon debitur datang ke PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam untuk mengisi formulir permohonan kredit dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank kemudian diserahkan kepada pihak bank. Sebelum bank memberikan keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit, bank terlebih dahulu akan mengadakan analisa kredit.<sup>13</sup>

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata tersebut di atas dapat dikatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berdasarkan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian perjanjian kredit antara kreditur dan debitur tersebut harus dipatuhi dan ditaati sebagai undang-undang baik oleh PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam selaku kreditur maupun oleh debitur pemilik objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Semua ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur. Perbuatan debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang kepada kreditur dan tetap bertahan menduduki rumah sebagai objek jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan meskipun pihak kreditur akan mengeksekusinya merupakan suatu perbuatan melawan hukum

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Sari Pujiati, Kabag Operasional PT. Bank UOB Indonesia, Tbk Cabang Batam, di ruang kerjanya, pada hari Kamis, 4 Desember 2014, pukul 15.00 WIB.

(*onrechtmatigedaads*), yang dapat dijatuhi sanksi berupa upaya paksa pengosongan rumah yang diduduki oleh debitur tersebut.<sup>14</sup>

Di dalam mengatasi masalah nasabah bank atau yang disebut dengan debitur yang melakukan *wanprestasi* atau cidera janji, bank sering kali mengalami kesulitan untuk memperoleh pelunasan kreditnya. Jika ditempuh dengan cara gugatan melalui pengadilan, maka memerlukan waktu yang lama dan biaya yang cukup banyak, meskipun dalam proses beracara di pengadilan menganut asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Secara fakta sejarah perbankan di Indonesia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan cepat dalam memberantas kredit macet yaitu melalui *Parate* eksekusi atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan.<sup>15</sup>

*Parate* eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri, penerapannya mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg, yang menyebutkan apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, penjualan lelang harus diminta kepada Ketua Pengadilan Negeri dan permintaan tersebut harus berdasarkan alasan bahwa pihak debitur telah melakukan cidera janji atau *wanprestasi*. Akan tetapi karena Pasal 6 UUHT tidak mengatur tentang cidera janji, maka dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk pada ketentuan Pasal 1243 KUHPdata atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian atau bisa juga merujuk secara analog pada ketentuan Pasal 1178 KUHPdata, dimana yang dikategorikan cidera janji yaitu apabila debitur tidak melunasi hutang pokok, atau tidak membayar bunga yang terhutang sebagaimana mestinya.

Kekuatan eksekutorial dari *parate* eksekusi terimplementasi dalam menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apayang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnyamejual kembali barang tersebut. *Parate* eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari Kantor Lelang Negara saja atau dengan perkataan lain,

---

<sup>14</sup> Sofyan Setiadi, *Prosedur Hukum Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 2007), hlm. 60

<sup>15</sup> Frengky Bardianto, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Sertipikat Objek Jaminan Hak Tanggungan*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2007), hlm. 49

*Parate* eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau ijin dari Pengadilan Negeri. Apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang dilakukan. Melalui penjualan objek jaminan dimuka umum diharapkan dapat diperoleh harga terbaik (paling tinggi) untuk objek Hak Tanggungan, dan dari hasil penjualan objek jaminan tersebut, bank berhak mengambil pelunasan piutangnya.

Secara substansial unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan adanya dua hal penting manakala debitur *wanprestasi*, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam pasal tersebut, hak kreditur dalam hal debitur cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Dalam praktiknya saat ini, *Parate* eksekusi Hak Tanggungan merupakan alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan.

Alternatif penyelesaian kredit bermasalah menggunakan *Parate* eksekusi Hak Tanggungan ini lebih disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil. Kemudahan menggunakan sarana *Parate* eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya.

## IV. Kesimpulan Dan Saran

### A. Kesimpulan

1. Prosedur eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan dalam praktek pelaksanaannya adalah diawali dengan debitur telah dinyatakan *wanprestasi* dalam melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya ditandai dengan peringatan maupun somasi dari pihak bank PT. UOB Indonesia, TBK Cabang Batam sebanyak 3 kali kemudian dilakukan pendekatan oleh pihak bank namun debitur tidak kooperatif atau tidak beritikad baik dalam melaksanakan kewajibannya. Eksekusi dilaksanakan oleh pihak PT. UOB Indonesia, TBK Cabang Batam dengan memohon *fiat* (ijin) eksekusi dari pengadilan dan kemudian melakukan eksekusi dengan bantuan jurusita Pengadilan Negeri Batam beserta aparat Kepolisian dengan melakukan pengosongan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.
2. Debitur pemberi Hak Tanggungan memiliki hak yang dilindungi oleh UUHT No. 4 Tahun 1996 yaitu bahwa apabila terjadi eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan bila terdapat sisa dari penjualan objek jaminan Hak Tanggungan setelah dipotong pelunasan piutang kreditur dan biaya-biaya lainnya wajib dikembalikan kepada kreditur pemberi Hak Tanggungan. Apabila terjadinya penjualan atas lelang tersebut sisa maka setelah dilakukannya pembayaran kewajiban pada bank maka akan diberikan kepada debitur.  
  
Di samping itu debitur dalam negosiasi dengan kreditur juga diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan sendiri objek jaminan Hak Tanggungan untuk mencapai harga tertinggi dari objek jaminan Hak Tanggungan tersebut yang menguntungkan kedua belah pihak.
3. Tindakan kreditur apabila debitur menolak pengosongan barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan adalah pertama melakukan eksekusi dengan kekuasaan sendiri terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan memohon *fiat* (ijin) dari Pengadilan Negeri Batam dan pelaksanaan eksekusi tersebut dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Batam yang dibantu dengan aparat kepolisian untuk

melakukan upaya paksa sesuai ketentuan hukum yang berlaku dalam hal pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

## **B. Saran**

1. Hendaknya dalam melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri oleh pihak kreditur terlebih dahulu dilakukan negosiasi dan pendekatan-pendekatan persuasif hingga tercapai kesepakatan yang baik sehingga debitur tidak melakukan perlawanan ataupun tindakan anarkis dalam pelaksanaan eksekusi tersebut. Apabila tidak tercapai kesepakatan dalam negosiasi maka sebaiknya memohon bantuan juru sita pengadilan negeri dan aparat kepolisian untuk melakukan eksekusi sesuai ketentuan hukum yang berlaku untuk menghindari perlawanan dari pihak debitur yang berusaha mempertahankan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.
2. Dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan hendaknya kreditur pemegang Hak Tanggungan harus menghormati hak-hak debitur yang dilindungi oleh UUHT No. 4 Tahun 1996 sehingga tindakan eksekusi dari kreditur tidak merugikan debitur dan hak-hak debitur harus diberikan oleh kreditur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Hendaknya dalam mengambil putusan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan kreditur menggunakan tahap-tahap dan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku di bidang eksekusi jaminan Hak Tanggungan, sehingga dalam pelaksanaan eksekusi dapat ditekan seimaksimal mungkin tindakan-tindakan perlawanan dan kekerasan yang anarkis dari debitur yang dapat menggagalkan pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Sebaiknya dalam pelaksanaan eksekusi pihak bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan hendaknya didampingi oleh aparat keamanan yang berwenang agar proses pelaksanaan eksekusi dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## V. Daftar Pustaka

- Triandaru, Siti dan Budisantoso. Totok, *Prinsip-Prinsip Kredit Perbankan*. Jakarta: Pustaka Ilmu., 2007
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Renada Media. 2005
- Rindjin, Ketut. *Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta : Gramedia Pustaka. 2008
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2008
- Subekti, R., *Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Alumni. 2003.
- Hernoko, Agus Yudha. *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*. Surabaya : Munair. 2006
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2009.
- Waluyo, Benny. *Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan*. Yogyakarta : ANDI. 2005
- Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Bandung : Alfabeta. 2003
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*. Yogyakarta : Laksbang Pressindo. 2008
- Muljono, Eugenia Liliawati, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*. Jakarta : Harvarindo. 2003
- Setiadi, Sofyan. *Prosedur Hukum Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta : Pustaka Utama Grafiti. 2007
- Bardianto, Frengky. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Sertipikat Objek Jaminan Hak Tanggungan*. Jakarta : Pustaka Ilmu. 2007



## **FORMULIR KETERANGAN PENULIS**

NAMA PENULIS : Yoice Irene Lamtiur P.  
NIM : 127011173  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul Thesis : Tinjauan Yuridis Atas Tindakan Debitur Yang  
Menolak Pengosongan Barang Jaminan Yang  
Dieksekusi Oleh Bank  
Pembimbing : 1. Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN  
2. Prof. Dr. Sunarmi, SH, M.Hum  
3. Dr. T. Keizerina Devi A, SH, CN, M.Hum  
Tanggal & Tahun Tamat : 27 Maret 2015  
Alamat Rumah : Perumahan Dutamas Cluster Sevilla No. 33  
Pulau Batam  
E-mail : yoice.lamtiur@gmail.com

Bersama ini saya menyatakan bahwa tulisan ini telah mentaati aturan mengenai larangan plagiarisme dan merupakan karya saya sendiri yang belum pernah dipublikasikan. Saya bertanggung jawab penuh atas isi dari tulisan ini.

Medan, April 2015

Yoice Irene Lamtiur P.